



DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 09-1495/2
Podgorica, 10.09.2021.godine

RAKOČEVIĆ NOVAK

Babića Polje bb
MOJKOVAC

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arh.



V.D. DRŽAVNI ARHITEKTA
Žižić Mirko, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1495/2
Podgorica, 10.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 6. i člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu RAKOČEVIĆ NOVAKA, iz Mojkovca, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - malog hotela 5*, na urbanističkim parcelama UP 1-21, koju čini dio katastarske parcela br.307, i UP 1-20, koju čini dio katastarske parcela br.308 K.O. Gornja Polja, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babića Polje 1" („Sl.list Crne Gore „ br. 25/15) , Opština Mojkovac, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE RAKOČEVIĆ NOVAKU, iz Mojkovca, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - malog hotela 5*, na urbanističkim parcelama UP 1-21, koju čini dio katastarske parcela br.307, i UP 1-20, koju čini dio katastarske parcela br.308 K.O. Gornja Polja, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babića Polje 1" („Sl.list Crne Gore „ br. 25/15) , Opština Mojkovac i isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,13 (planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 0,3 (planom propisan 1,2), spratnost: P+1+Pk (planom predviđena P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-1495/1 od 07.09. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se RAKOČEVIĆ NOVAK, iz Mojkovca, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - malog hotela 5*, na urbanističkim parcelama UP 1-21, koju čini dio katastarske parcela br.307, i UP 1-20, koju čini dio katastarske parcela br.308 K.O. Gornja Polja, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babića Polje 1" („Sl.list Crne Gore „ br. 25/15) , Opština Mojkovac.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na kat. parcelama, br. 307 i 308 K.O.Gornja Polja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Babića Polje 1 „ Opština Mojkovac, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Mojkovac, br. 09/2-332/20-406 od 16.03.2020.godine; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu projektanta „ INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje u kojoj je izjavljeno da je idejno rješenje za mali hotel 4* izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 09-332/20-406 od 16.03.2020.godine u u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i urbnističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti sa njihovim tabelarnim prikazom.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav. 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

U predmetu davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. iz Bijelog Polja, za izgradnju objekta - malog hotela 5*, investitora Rakočević Novaka iz Mojkovca, na urbanističkim parcelama UP 1-21, koju čini dio katastarske parcela br.307, i UP 1-20, koju čini dio katastarske parcela br.308 KO Gornja Polja, u zahvatu DUP-a "Babića Polje 1" („Sl.list CG2, o.p., br. 25/15) , opština Mojkovac, a uvidom u idejno rješenje, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta daje Mišljenje da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,13 (planom propisan 0,50), indeksa izgrađenosti 0,3 (planom propisan 1,2), spratnosti P+1+Pk (planom predviđena P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Babića Polje 1", propisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri za objekte stanovanja male gustine sa djelatnostima u kojima se mogu graditi i turistički i ugostiteljski objekti:

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:

Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Krov je kos, nagiba minimalno 30*. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MALE GUSTINE:

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata. Građevinska linija na zemlji (GL 1) predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) se poklapa sa GL 1. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) nije grafički definisana, već pravilom da površina gabarita objekta pod zemljom ne može iznositi više od 70% površine parcele. Dozvoljena

je izgradnja podrumskih etaža koje ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m. Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren. Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste kao garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre. Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 1.5 m sa jedne strane i 2.5 m sa druge bočne strane. Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 4 m. Kota poda prizemlja za stambene prostore može biti od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Maksimalna visina objekata je 12 m za objekte spratnosti P+1+Pk i Su+P+1+Pk, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova. Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina. Maksimalni Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti za ovu namjenu planom su propisani i iznose: $K_z=0,5$ i $K_i=1,2$.

Uvidom u Izjavu projektanta „INTESA GROUP“, D.O.O.Bijelo Polje, sa tabelarnim prikazom zadatih parametara prema citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenih urbanističkih parametara iz Idejnog rješenja, utvrđeno je, da je idejno rješenje za mali hotel 4* izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 09-332/20-406 od 16.03.2020.godine u pogledu građevinskih linija, materijalizacije kao i urbanističkih parametara zauzetosti i izgrađenosti. Pristup objektu je planan direktno sa magistralnog puta: Mojkovac –Žabljak, a direktno na predmetne katastarske parcele, shodno članu 10. stav 10. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11), u kojem je utvrđeno da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi i drugo).

Uvidom u list nepokretnosti 406 – izvod, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Mojkovac, utvrđeno je da su katastarske parcele, br.307 i 308 K.O.Gornja Polja u svojini Rakočević Novaka, iz Mojkovca u obimu prava 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91. st. 1. i 3. Zakona u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi, data od strane „INTESA GROUP“, D.O.O.Bijelo Polje, gdje je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju predmetnog objekta - malog hotela 5*, na urbanističkim parcelama UP 1-21, koju čini dio katastarske parcela br.307, i UP 1-20, koju čini dio katastarske parcela br.308 K.O. Gornja Polja, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babića Polje 1" („Sl.list Crne Gore“, br. 25/15), Opština Mojkovac i isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,13 (planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 0,3 (planom propisan 1,2), spratnost: P+1+Pk (planom predviđena P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, stekli su se uslovi za

primjenu člana 87. st. 4. tačka 1. Zakona, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

